

NEWS LETTER

2017 12月号

師走は旧暦の12月をあらわし、12月下旬ごろから2月上旬ごろをさす言葉として使われてきました。現在の新暦でも別名として使われているため、12月をさす言葉として使われています。

師走の語源と由来には諸説ありますが、一番有力な説は、「挨拶まわりなどで師(僧)も走りまわるほど忙しい説」ではないでしょうか。この時期はお坊さんにとって一番忙しい時期なので、この説が生まれたのかもしれませんが。掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール: nrn14982@nifty.com

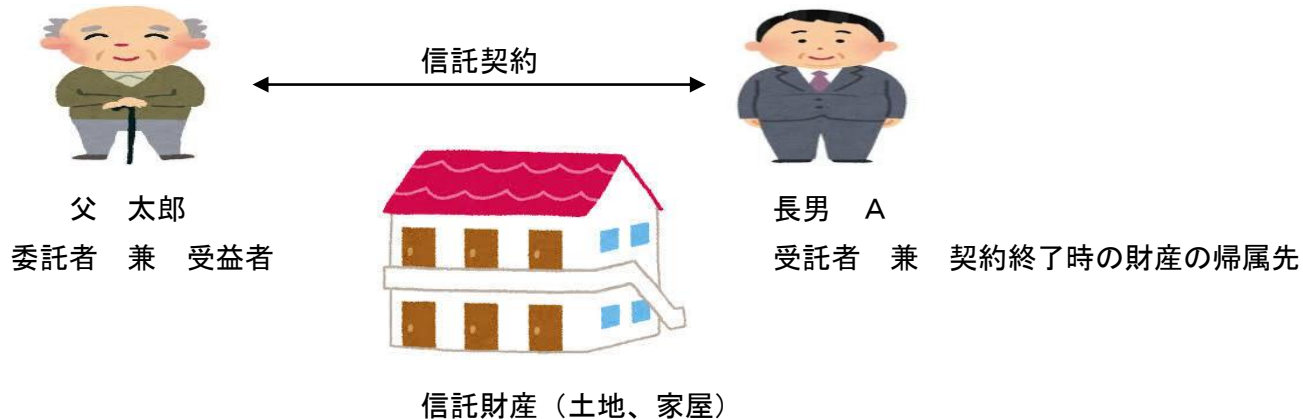
● 信託の基本⑤

今回は、高齢の地主さんが、認知症のリスクを踏まえ、相続税対策を行いたいケースをご紹介します。

太郎さん（85歳）は、先祖代々の農地や貸地、貸家等の不動産を数多く所有しています。これまで相続税対策を何も行っていないので、このまま太郎さんが亡くなると、少なくとも数億円単位の相続税が発生することが分かりました。

太郎さんの推定相続人は、長男A、長女B、次女Cの三人で、先祖代々承継してきた土地、建物については、将来的に長男が相続することに全員が納得しています。しかし、太郎さんの年齢を考えると、早急に、農地の転用、借入れによるマンション建設、貸地の売却等を行い、相続税評価減の施策、将来の納税資金の確保を行う必要があります。そこで、相続税対策のための施策を数年かけて行う計画を立てましたが、期間が長期間になるため、その間に、太郎さんの判断能力が低下し、計画が頓挫するリスクを回避したいと思っています。このようなケースでは、どのような解決策があるのでしょうか？

解決策の一つとして、家族信託を活用できます。太郎さんは、長男Aさんと所有不動産を信託財産とする信託契約を締結します。内容は、受託者をA、委託者兼受益者を太郎さんとし、太郎さんが亡くなった時点で信託を終了させ、信託財産の帰属先をAとします。また、信託財産以外の財産である金融資産等は、長女B、次女Cにも相続させるように遺言書を作成し、兄妹間の確執が生じた場合に備え、遺留分対策を行っておきます。これにより、長男Aは、もし、父太郎が判断能力を低下しても、その死亡までは、不動産を活用した様々な相続税対策を行うことができますし、途中で頓挫するというリスクを回避することが可能です。



● 地上権

あまり聞き馴染みのない権利として、地上権というものがあります。地上権とは、他人の土地において工作物又は竹木を所有するために、その土地を使用する権利（物件）のことです。また、地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的（区分地上権）とすることができます。ここで言う工作物とは、建物、橋梁、溝渠、池、銅像、記念碑、トンネル、太陽光発電設備等地上及び地下の一切の設備をいいます。

この地上権とよく似た権利として、賃借権があります。この地上権と賃借権の違いですが、まず、誰に主張できるかという点が異なります。地上権の場合には、物権的権利なので誰にでも主張することができます。

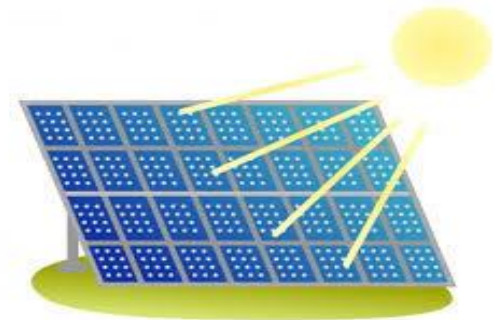
例えば、地上権を設定した場合には、その権利は土地の所有者だけではなく土地を購入しようとしている人、隣人その他のあらゆる人に対抗（主張）できます。また、土地の所有者の承諾なしに、自由に権利を譲渡することができます。

これに対し、土地賃借権の場合には、基本的には土地賃貸人にしか権利主張できません。

また、借地権を譲渡する場合には、土地の賃貸人の承諾を必要とします。ただし、借地借家法に基づく建物所有の土地の賃借権の場合、賃借権の登記をした場合はもちろん、借地権の登記をしていなくても、借地上の建物の登記を行えば、第三者に借地権を対抗（主張）することができます。

最近、太陽光発電の設備を設置するために地上権を設定する場合があります。この地上権設定登記は、登記記録上の乙区に記載されます。必要な書類は、その土地の登記識別情報（登記済権利証）、設定契約書等の登記原因証明情報、土地所有者の方の印鑑証明書、司法書士に依頼する場合は委任状となります。

一方、設定した地上権を抹消するためには、地上権設定時の登記識別情報（登記済権利証）、抹消原因を証明する登記原因証明情報、司法書士に依頼する場合は委任状が必要です。ここで問題になるのは、何十年も前の地上権が残っている場合ですが、地上権者が死亡している場合は、相続人全員から印鑑を貰う必要があります。古い担保権を抹消する場合と異なり、特例で抹消することができませんので、押印が貰えない場合は、裁判手続を利用するしかありません。



● 外国人と在外日本人の登記

不動産登記手続きには、不動産を購入する方の住所を証明する書類と売主の印鑑証明書が必要になります。まず、住所を証明する書類ですが、一般的には住民票を添付します。外国人の方で、次の場合は、外国人住民票を取得できますので、外国人住民票を提出することになります。①適法に中長期在留する外国人の人 ②特別永住者の人、③一時庇護のための上陸の許可もしくは仮滞在許可を受けた外国人の人、④外国人となった事由が出生や日本国籍喪失である人

一方で海外に居住する外国人の場合は、本国の官公署が本人の住所を証明した書面を提出することになりますが、同国の公証人の証明にかかる書面(宣誓供述書)でも可能です。

次に在外日本人の住所証明ですが、在外公館から発給された在留証明書を提出することになります。

それでは、印鑑証明書についてです。日本在住の外国人でも印鑑証明書の交付は受けられますので、日本人と同様に印鑑証明書を提出するか、その外国人の署名について、当該外国人の本国の官公署若しくは在日公館により、証明を受けた委任状を提出することになります。

なお、この署名証明は印鑑証明書の代わりとなるため、原本還付することはできませんが、印鑑証明書と違い3ヶ月以内という期間の定めはありません。

次に外国在住の日本人の場合ですが、在外公館での署名証明書が必要です。具体的には、登記の委任状に、「本人の自署であること並びに本人の押捺に相違ない」旨の証明を提出することになります。

外国人の方が登記名義人となる場合、中国の方や朝鮮の方が名前を漢字で書くような場合は別として、外国人の住所、氏名は外国文字で記載することはできませんので、カタカナで標記する必要があります。

また、登記義務者が外国人の場合、その方の印鑑証明書の氏名が登記簿の標記と異なっても、住民票等の記載から、両氏名の者が本国名と通称名の関係にあることが判断でき、同一人であることが担保しえる場合は、登記は可能です。

外国人や在外日本人の登記は、添付書類が少し異なりますので事前にご相談下さい。



● ミニ情報

区分建物としての要件

分譲マンション等、一棟の建物が区分され、それぞれ別個、独立して利用できる場合は、区分建物として登記が可能です。区分建物として登記することにより、各区分された部分(専有部分)につき、個別に所有することができます。それでは、外観上、1棟の居宅につき、その一部分を店舗として利用している場合、居宅部分と店舗部分を区分して区分建物として登記することができるのでしょうか？区分建物の要件を満たすためには、構造上の独立性と利用上の独立性があるかを判断します。構造上の独立性とは、店舗部分、居宅部分が隔壁や階層等によって他の部分と完全に遮断されている状況をいいます。木製の扉や固定された鉄のシャッター等で仕切られていても認められますが、襖や障子では認められません。次に利用上の独立性とは、その部分のみで独立して、住居や店舗、事務所といった用途に供することができるものであることです。住居を利用するためには、店舗部分を通過しないといけない場合等は、利用上の独立性は認められません。

成年後見と不動産登記

認知症等により判断能力が低下した方の不動産の名義を変更するためには、成年後見等の裁判手続を利用しなければなりません。成年後見等を回避するには、判断能力の低下前に家族信託や任意後見等の手続を取っておく必要があります。このような手続を取っていない場合は、成年後見等の手続が必要ですが、成年後見人が選ばれたとしても、ご本人が元気な時と同じように、不動産の管理処分ができる訳ではありません。成年後見人は、あくまでも本人の財産を維持することが目的ですので、不動産を贈与する行為や担保設定する行為は、難しいと思われます。高齢の方の不動産については、事前の対策が重要です。



● コラム?...



先日、商工会議所の視察にて、天草へ行ってきました。

天草と言えば、天草四郎！

島原の乱における総大将として、徳川幕府を相手に戦った方です。

フェリーを降りると、すぐに天草四郎像が出迎えてくれます。



今年も残り1カ月を切りました

寒い日が続きますが、どうぞ、お体にお気をつけ下さい。

● 事務所紹介

事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:3957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑮会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

